

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**

13 января 2020 года г. Зеленоградск

Зеленоградский районный суд Калининградской области в составе председательствующего судьи Прокопьевой И.Г.

при секретаре Кошелевой Т.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению К.....а Р.В. к администрации МО «Зеленоградский городской округ» о признании отказа в переводе части жилого дома в нежилое помещение незаконным, понуждении устранить нарушение права,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец К..... Р.В. обратился в суд с иском к администрации МО «Зеленоградский городской округ», указав, что является собственником индивидуального жилого дома, площадью 272,2 кв.м. Дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 39:05:060101:17 категория земель - земли населенных пунктов, для обслуживания индивидуального жилого дома, площадью 1000 кв.м.

С целью перевода части жилого дома в нежилое помещение, истец в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления произвел в жилом доме перепланировку и переустройству в цокольном этаже, которые были введены в эксплуатацию. Истец обратился в Управление Росреестра по Калининградской области о внесении изменений в характеристики объекта, полагая, что Управлением также должны быть внесены и сведения в характеристики объекта с указанием на то, что это индивидуальный жилой дом со встроенным нежилым помещением. В выданной истцу выписке, данные сведения отсутствовали.

Не согласившись с такими действиями Росреестра, истец оспорил их в суде и решением Зеленоградского районного суда от 10.09.2019, в удовлетворении его иска было отказано.

25.09.2019 истец через своего представителя обратился в администрацию МО «Зеленоградский городской округ» по вопросу перевода цокольного этажа индивидуального жилого дома № а по ул. в п., в нежилой фонд для дальнейшего использования под магазин.

23.10.2019 ответчиком в ответ на обращение указано, что К..... Р.В. дважды обращался в администрацию (в январе 2018 г. и августе 2019 г.) с заявлением о переводе цокольного этажа индивидуального жилого дома № а по ул. в п. Зеленоградского района из жилого фонда в нежилой фонд.

Считает действия административного ответчика незаконными, направленными на нарушении Конституционных прав истца по следующим основаниям.

В ходе перепланировки жилого дома произошло выделение цокольного этажа в отдельное помещение, доступ в которое осуществляется без использования помещений, обеспечивающих доступ в жилые помещения. То есть в настоящее время цокольный этаж не является частью жилого помещения. В настоящее время цокольный этаж не используется в качестве места его постоянного проживания. Перевод жилого помещения в нежилое имеет целью развития инфраструктуры муниципального образования пос. Кумачево. В данном помещении истец планирует размещение магазина для продажи товаров и оказания услуг покупателям. В настоящее время после перепланировки, цокольный этаж отвечает требованиям ст. 22 ЖК РФ и Решению Зеленоградского Совета депутатов от 12.04.2005 № 46. Статья 24 ЖК РФ предусматривает основания к отказу в переводе в нежилом помещении. Оспариваемый истцом ответ не содержит указания на основания, предусмотренные ст. 24 ЖК РФ. Истец полагает, что собственнику в соответствии со ст. 209 ГК РФ принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Просит суд: признать отказ администрации МО «Зеленоградский городской округ» от 23.10.2019 года незаконным и обязать администрацию устранить нарушения прав и законных интересов истца, связанные с данным отказом.

Административный истец К..... Р.В. о дате, времени и месте судебного заседания извещен надлежаще, в суд не явился, с заявлениями и ходатайствами не обращался.

В судебном заседании его представитель по доверенности Золотарев М.Ю. полностью поддержал доводы административного искового заявления, настаивал на его удовлетворении.

Представитель администрации МО «Зеленоградский городской округ» по доверенности Божинская А. С. в судебном заседании с иском не согласилась, указывая, что отказ от 23.10.2019 считает законным и обоснованным, соответствующим нормам ЖК РФ. Индивидуальные жилые дома не предназначены для предпринимательской деятельности.

Заслушав участников процесса, изучив письменные материалы дела, дав представленным доказательствам оценку в соответствии со ст. 84 КАС РФ, суд пришел к следующему.

Судом установлено, что административный истец К..... Р.В. является собственником индивидуального жилого дома № по ул. в пос. Зеленоградского района Калининградской области площадью 284,8 кв.м, а также земельного участка площадью 1000 кв.м, из земель населенных пунктов - для обслуживания данного индивидуального жилого дома, с КН 39:05:060101:17, расположенного по тому же адресу.

06.12.2018 через МФЦ К..... Р.В. обратился в администрацию МО «Зеленоградский городской округ» с заявлением о согласовании ему перепланировки и переустройства жилого дома в соответствии с представленным проектом.

Постановлением администрации МО «Зеленоградский городской округ» № 2881 от 17.12.2018 К.....у Р.В. согласовано проведение перепланировки и переустройства в соответствии с представленным проектом.

Представленный проект, подготовленный ООО «РФ-Групп» предусматривал цель перепланировки и переустройства перевод помещения 1 на цокольном этаже из жилого в нежилое. Для чего необходимо было произвести работы по демонтажу раковины и монтажу перегородок, дверного проема и сантехнического оборудования.

При этом, в пояснительных записках к проекту указано, что целью намечаемой деятельности является перепланировка и переустройство индивидуального жилого дома с последующим переводом помещения на цокольном этаже из жилого в нежилое.

06.02.2019 приемочной комиссией администрации МО «Зеленоградский городской округ» был составлен акт, согласно которому предъявленный к приемке объект имеет следующие технические показатели - было: 272,2 кв.м, стало: 284,8 кв.м, и принято решение о приемке к эксплуатации данного объекта.

Постановлением администрации МО «Зеленоградский городской округ» № 220 от 12.02.2019 утверждено решение приемочной комиссии по приемке работ по переустройству и перепланировке принадлежащего К..... Р.В. индивидуального жилого дома, дом принят в эксплуатацию с общей площадью 284,8 кв.м.

02.02.2019 через МФЦ К..... Р.В. в лице своего представителя по доверенности Богучарской И.Ю. обратился с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в отношении объекта с КН 39:05:060101:217 в части: изменения характеристики объекта недвижимости: назначение здания; площадь; описание местоположения здания.

Решением Зеленоградского районного суда Калининградской области от 10.09.2019 К.....у Р.В. отказано в удовлетворении его иска к Управлению Росреестра по Калининградской области об оспаривании действий, связанных с невнесением сведений в выписку из ЕГРН и обязанности внести изменения в кадастровый учет жилого дома, где он оспаривал невнесение сведений в кадастровый учет объекта в части перевода цокольного этажа принадлежащего ему индивидуального жилого дома в нежилой. Решение вступило в законную силу.

23.10.2019 года администрацией МО «Зеленоградский городской округ» на повторное обращение К.....а Р.В. по вопросу перевода цокольного этажа принадлежащего ему индивидуального жилого дома в нежилой фонд для дальнейшего использования под магазин, отказано и сообщено следующее.

К..... Р.В. дважды обращался с аналогичным заявлением (январь 2018 и август 2019). Со ссылкой на п.2 ст. 22 ЖК РФ ответчик указывает, что переводимое помещение является частью жилого дома и используется гражданином в качестве единственного места постоянного проживания. Разрешенное использование земельного участка, выделенного под обслуживание жилого дома - для ведения ЛПХ. В соответствии с ПЗЗ основным видом использования земельного участка является использование под ИЖД. Земельный участок также входит в запретную зону с особыми условиями земель для обеспечения функционирования военных объектов. Действующим законодательством в отношении жилых зданий предусмотрено указание назначения «жилое» (для объектов индивидуального жилищного строительства) и «многоквартирный жилой дом» (для объектов, имеющих в своем составе более 1 квартиры). Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540, такое разрешенное использование предусматривает размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 20 метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости).

В соответствии с ч. 1 ст. 218 КАС РФ гражданин, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями (включая решения, действия (бездействие) квалификационной коллегии судей, экзаменационной комиссии), должностного лица, государственного или муниципального служащего, если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности.

В силу п. 1 ч. 2 ст. 227 КАС Российской Федерации по результатам рассмотрения административного дела об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, судом принимается решение об удовлетворении полностью или в части заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконными, если суд признает их не соответствующими нормативным правовым актам и нарушающими права, свободы и законные интересы административного истца, и об обязанности административного ответчика устранить нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца или

препятствия к их осуществлению либо препятствия к осуществлению прав, свобод и реализации законных интересов лиц, в интересах которых было подано соответствующее административное исковое заявление.

По смыслу указанной нормы, предполагается, что для удовлетворения требования о признании решения, действия (бездействия) незаконным, необходимо установление его противоправности и одновременно факта нарушения прав административного истца или незаконного привлечения его к ответственности в результате такого решения.

Частью 1 статьи 17 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Согласно ч. 1 ст. 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

Порядок принятия решения о переводе помещения либо об отказе в переводе регламентирован ч. 4 ст. 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частями 2 и 2.1 настоящей статьи документов органом, осуществляющим перевод помещений, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в части 2 настоящей статьи, через многофункциональный центр срок принятия решения о переводе или об отказе в переводе помещения исчисляется со дня передачи

многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий перевод помещений.

В силу ч. 2 ст. 24 Жилищного кодекса Российской Федерации решение об отказе в переводе помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

В силу п. 3 ч. 1 ст. 24 Жилищного кодекса Российской Федерации отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае несоблюдения предусмотренных статьей 22 настоящего Кодекса условий перевода помещения.

В соответствии с ч. 1 ст. 22 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно абз. 2 ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства определяется градостроительным регламентом (ч. 1 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Из ответа органа местного самоуправления следует, что перевод части помещений индивидуального жилого дома истца в нежилые повлечет нарушение ст. 22 ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности, которые запрещают осуществлять перевод жилого помещения в нежилое помещение, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Кроме того, полагает, что будут нарушены нормы земельного законодательства, связанные с целевым использованием земельного участка.

С такими доводами административного ответчика согласен и суд.

Жилой дом, о переводе помещений в котором в статус нежилых заявлено административным истцом, расположен на земельном участке, предназначенном для эксплуатации индивидуального жилого дома. С данного земельного участка осуществляет доступ во все помещения, находящиеся в данном доме. Цокольный этаж жилого дома предназначен для использования его в целях эксплуатации жилого дома и использования его по назначению (удовлетворения бытовых и иных нужд) для одной семьи, связанных именно с проживанием в таком здании.

При таких обстоятельствах, перевод жилого помещения административного истца в нежилое приведет к несоответствию фактического использования земельного участка его целевому назначению в соответствии с градостроительным регламентом, что, в свою очередь, приведет к нарушению норм градостроительного законодательства, являющемуся препятствием к переводу помещения.

Изложенные выше обстоятельства в своей совокупности свидетельствуют об обоснованности отказа уполномоченного органа местного самоуправления - администрации МО «Зеленоградский городской округ» в удовлетворении заявления К.....а Р.В. о переводе жилого помещения в нежилое.

Остальные доводы административного истца правового значения, при установлении указанных обстоятельств, не имеют.

В удовлетворении иска надлежит отказать.

Руководствуясь статьями 175-180, 226, 227 КАС Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление К.....а Р.В. к администрации МО «Зеленоградский городской округ» о признании отказа в переводе части жилого дома в нежилое помещение незаконным, понуждении устранить нарушение права - оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через суд Зеленоградского района в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения, т.е. 27.01.2020.

Мотивированное решение изготовлено 27.01.2020.

Судья: подпись. Копия верна.

Судья:

И.Г. Прокопьева